

LEG Wohnungsmarkt- report NRW 2011

Mit Wohnkostenatlas





Sehr geehrte Damen und Herren,

die ungemein große und positive Resonanz auf den ersten LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2010 hat uns gezeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Daher freuen wir uns, Ihnen nun die zweite Ausgabe präsentieren zu dürfen. Auf 265 Seiten erfahren Sie aktualisiert alles Wissenswerte über die Wohnungsmärkte der 54 kreisfreien Städte und Landkreise Nordrhein-Westfalens. Der LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2011 informiert Sie ausführlich über die wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen der einzelnen Standorte, die Entwicklung der Mieten und Kaufpreise von Wohnungen und Mehrfamilienhäusern, die Bautätigkeit sowie die Leerstandsentwicklung. Die Zusammenfassung aller verfügbaren Informationen zeichnet ein vielschichtiges Bild über die Wohnverhältnisse, in denen die knapp 18 Millionen Menschen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen leben.

Erfreulich ist, dass sich die mitunter schwierige Datenlage, unter der die Vorjahresauswertung stellenweise litt, in einigen Regionen spürbar verbessert hat. Obwohl noch vereinzelt Datensätze einiger der weniger dicht besiedelten Landkreise auch in diesem Jahr noch unvollständig waren, dürfte die vorliegende Analyse die umfassendste Auswertung über die Regionen eines Flächenbundeslandes sein, die in Deutschland derzeit verfügbar ist.

Der Report wendet sich an alle, die sich für das Thema Wohnen in Nordrhein-Westfalen interessieren und begeistern: an die Mieter- und Eigentümerhaushalte, an die Städte und Kommunen, Wirtschaftsfördergesellschaften, Stadtplaner, Immobilienvermittler und Investoren. Denn das Zahlenmaterial verrät zum Beispiel nicht nur, wo sich Wohnungsneubau künftig noch rechnet, sondern auch, wo mit neuen Entwicklungskonzepten über die Zukunftsfähigkeit von Standorten nachgedacht werden sollte.

So dokumentieren die Analysen auch: Demografische Problemzonen liegen nicht nur zu beiden Seiten der Ruhr, sondern auch in zahlreichen ländlichen Regionen. Mit rund 90.000 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen wissen wir, dass die Uhren an den zwölf großen und 42 kleinen Standorten unterschiedlich ticken und dass zwischen Licht und Schatten mancherorts nur Nuancen liegen.

Unser Dank gilt vor allem unserem Research-Partner CB Richard Ellis, der auch in diesem Jahr alle Daten zusammengetragen und in Abstimmung mit unseren Regionalbereichs- und Niederlassungsleitern ausgewertet hat.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und freuen uns sehr über Ihre Anmerkungen zum zweiten LEG-Wohnungsmarktreport NRW, dessen Standortporträts Sie auch auf der LEG-Homepage unter www.leg-nrw.de einsehen können.

Mit besten Grüßen

Thomas Hegel
Sprecher der Geschäftsführung, CEO

Eckhard Schultz
Geschäftsführer,
CFO

Holger Hentschel
Mitglied der Geschäftsführung, HOO

Die LEG-Geschäftsleitung von links:
Thomas Hegel (CEO),
Holger Hentschel (HOO) und
Eckhard Schultz (CFO).

Hohe Nachfrage, kaum Leerstand: Vermieter setzen höhere Preise durch

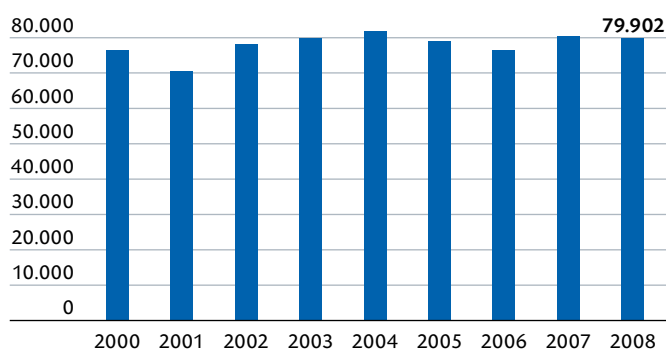
Leverkusen profitiert von seiner Lage zwischen Düsseldorf und Köln: Die Wirtschaft entwickelt sich positiv, die Einwohnerzahlen bleiben stabil, der Wohnungsleerstand fällt infolge der hohen Nachfrage gering aus. Vermieter treffen in der 160.593 Einwohner großen Stadt auf attraktive Bedingungen, da das Angebotsmieteniveau höher ausfällt als in den meisten anderen

kleineren Städten und Kreisen des Landes. Selbst für Wohnungen des unteren Marktsegments werden im Schnitt fast 5 Euro verlangt. Nur in den benachbarten Städten Düsseldorf und Köln sowie in Bonn, Münster und im Rheinisch-Bergischen Kreis liegen die Angebotsmieten im unteren Segment über dem Leverkusener Niveau. Auch künftig sind Preisrückgänge unwahrscheinlich.

Makroökonomische Kennzahlen	Leverkusen	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	160.593	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	2.052	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-0,3	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	0,2	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	78.077	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	1,0	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	-0,1	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	107,3	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	21.121	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	66.281	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-12,1	-2,4	-1,6	2000-2009

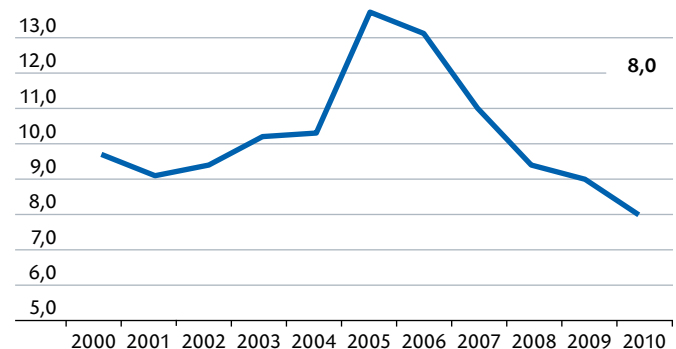
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Statistisches Bundesamt, GfK GeoMarketing, Bearbeitung CBRE

Bruttoinlandsprodukt
pro Erwerbstätigen in €



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

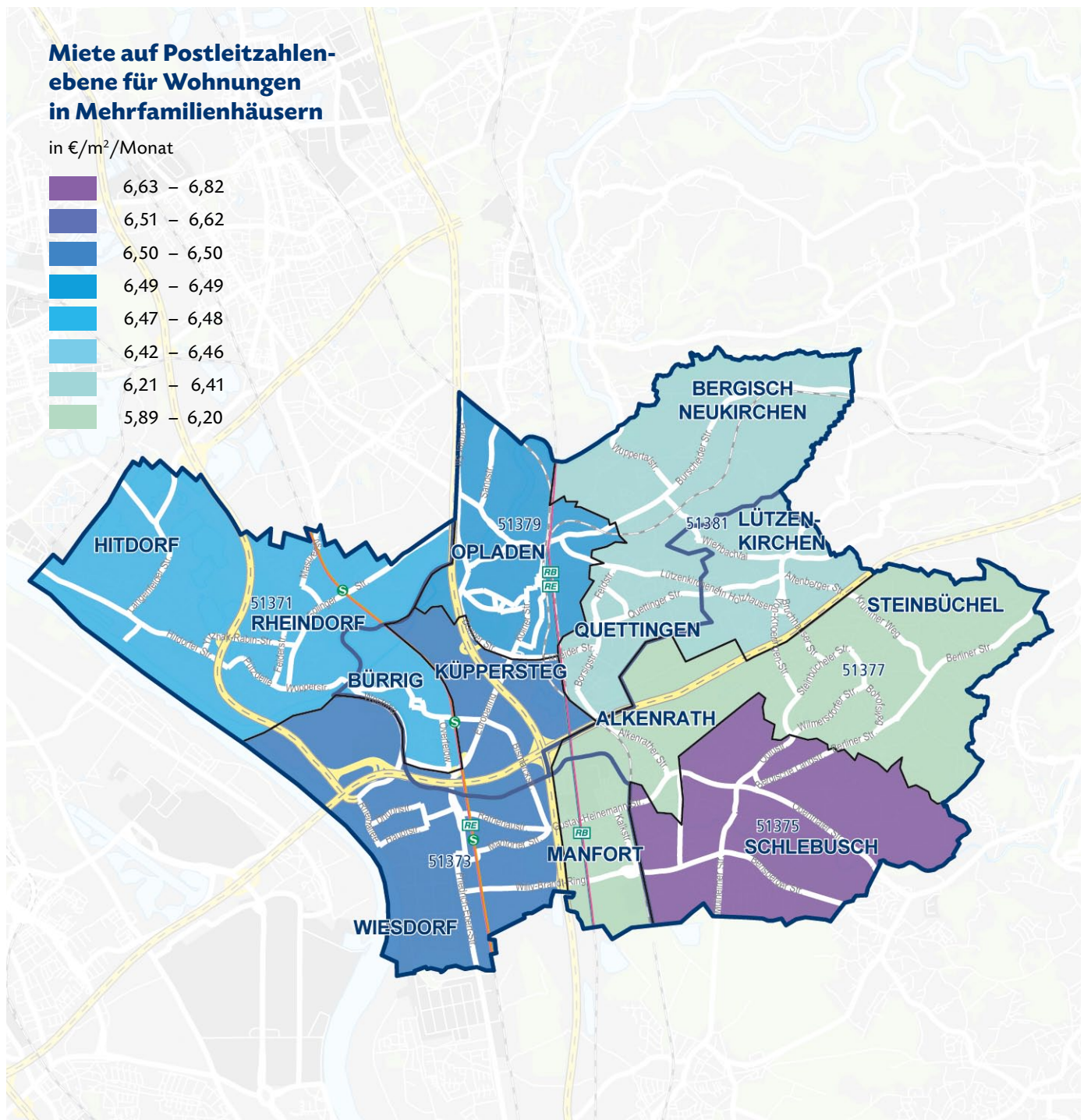
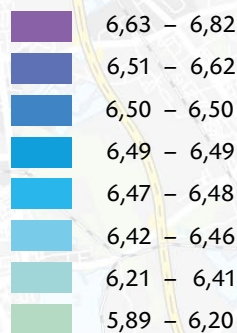
Arbeitslosenquote
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

Miete auf Postleitzahlen- ebene für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

in €/m²/Monat



Wirtschaftsstruktur

Die kreisfreie Stadt Leverkusen liegt am rechten Rheinufer und am Unterlauf der Wupper. Sie zählt somit gleichermaßen zum Bergischen Land wie zum Rheinland. Durch ihre geografische Nähe zu Köln stand die Stadt stets im Schatten der Dommetropole. Auswärtigen ist Leverkusen durch das bekannte Chemiewerk Bayer und den Fußballverein Bayer 04 Leverkusen ein Begriff. Noch heute wird das lokale Wirtschaftsleben in Leverkusen durch den Hauptsitz der Bayer AG geprägt, die zusammen mit der Lanxess AG größter Arbeitgeber am Standort ist. Zwei weitere

bedeutende Standbeine des lokalen Wirtschaftsgefüges sind die Branchen Automobilzulieferung und Kunststoffverarbeitung. Darüber hinaus ist der Automobilhersteller Mazda in Leverkusen ansässig sowie die Firma Momentive Performance Materials, einer der weltweit größten Hersteller von Silikon. Weiterhin haben der Bremsbelaghersteller TMD Friction und Kronos International, einer der weltweit größten Hersteller von Titandioxidpigmenten, in Leverkusen ihren Sitz. Die Arbeitslosenquote entwickelte sich in den vergangenen Jahren rückläufig. Während 2005 noch

knapp 14 Prozent der erwerbsfähigen Leverkusener arbeitslos waren, lag die Quote 2010 nur noch bei 8 Prozent. Leverkusen liegt verkehrsgünstig am Autobahnkreuz der A1 (Saarbrücken-Köln-Hamburg) und A3 (Frankfurt-Köln-Niederlande) und ist damit gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die A59 führt auf direktem Weg nach Düsseldorf. Über die Bahnlinien Köln-Dortmund und Köln-Wuppertal hat die Stadt mit mehreren Haltestellen Anschluss an das Schienennetz. Der internationale Flughafen Köln-Bonn befindet sich in knapp 30 Kilometern Entfernung.

Konjunkturerholung lässt Leverkusener Mieten steigen

Die internationale Fußballwelt schaute diesen Sommer auf Bochum, Sinsheim, Dresden, Berlin und ... auf Leverkusen. Die Stadt war ein Austragungsort der FIFA Frauenfußball-Weltmeisterschaft 2011. Erfahrung mit Events dieser Größenordnung hat die Stadt durch den auch international bekannten Fußballverein Bayer 04 Leverkusen. Fußball und Chemie – dafür ist die 1930 gegründete Stadt vor allem bekannt. Ihre industrielle Vergangenheit prägt die Stadt bis heute.

Den Einwohnern geht es aus wirtschaftlicher Sicht recht gut. Durchschnittlich 21.121 Euro Kaufkraft stehen den Leverkusenern jährlich pro Kopf zur Verfügung, die Kaufkraftkennziffer liegt bei 107,3. Damit rangieren die Bewohner der Bayer-Stadt im Vergleich zu den übrigen 53 in diesem Report untersuchten Wohnungsmärkten auf dem elften Platz. Die hohe Haushaltskaufkraft von durchschnittlich 3.557 Euro im Monat verwundert vor dem Hintergrund, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Leverkusen von 2000 bis 2009 um 12,1 Prozent zurückging. Im Vergleich zur Entwicklung in den übrigen Städten und Kreisen war dies der dritstärkste Verlust in diesem Zeitraum. Nur in Remscheid (minus 14,1 Prozent) und Wuppertal (minus 14,7 Prozent) fiel der Rückgang noch höher aus als in Leverkusen. Jedoch scheint sich die lokale Wirtschaft in den vergangenen Jahren wieder zu erholen. So ist die Arbeitslosenquote seit 2005 (13,7 Prozent) stark rückläufig und sank auch im

vergangenen Jahr weiter. 2009 waren noch 9 Prozent aller erwerbsfähigen Leverkusener arbeitslos, im Jahr 2010 waren es nur noch 8 Prozent. Aus demografischer Sicht gehört die Stadt zu jenen Wohnstandorten Nordrhein-Westfalens, die keine großen Verluste verzeichneten. Die stabilen Einwohner- und Haushaltszahlen verdankt die Stadt nicht zuletzt ihrer attraktiven Lage zwischen den Zuzugsregionen Köln und Düsseldorf. Zahlreiche andere Städte der gleichen Größe – so unter anderem Herne mit 165.632 Einwohnern, Mülheim an der Ruhr mit 167.471 Einwohnern oder Solingen mit 160.992 Einwohnern – sahen sich in den vergangenen Jahren mit starken Einwohnerrückgängen konfrontiert, die sich auch zukünftig weiter fortsetzen werden. In Leverkusen sank die Einwohnerzahl hingegen zwischen 2000 und 2009 nur leicht um 0,3 Prozent, die Zahl der Haushalte stieg im selben Zeitraum um 1 Prozent. Auch in den kommenden Jahren darf die 160.593 Einwohner zählende Stadt mit relativ konstanten Bewohnerzahlen planen. Bis zum Jahr 2025 leben laut Prognosen 0,2 Prozent mehr Menschen in Leverkusen als heute. Die Zahl der Haushalte soll bis zum Jahr 2020 nur um 0,1 Prozent sinken. Die stabile Nachfrage hält auch den Leerstand auf niedrigem Niveau. 2009 waren nur 1,8 Prozent der Wohnungen im Geschosswohnungsbau unvermietet.

Die Voraussetzungen auf dem Wohnungsmarkt sind für Vermieter somit attraktiv und schlagen sich in den Mietpreisen nieder. Im Jahr 2010 stiegen die Angebotsmie-

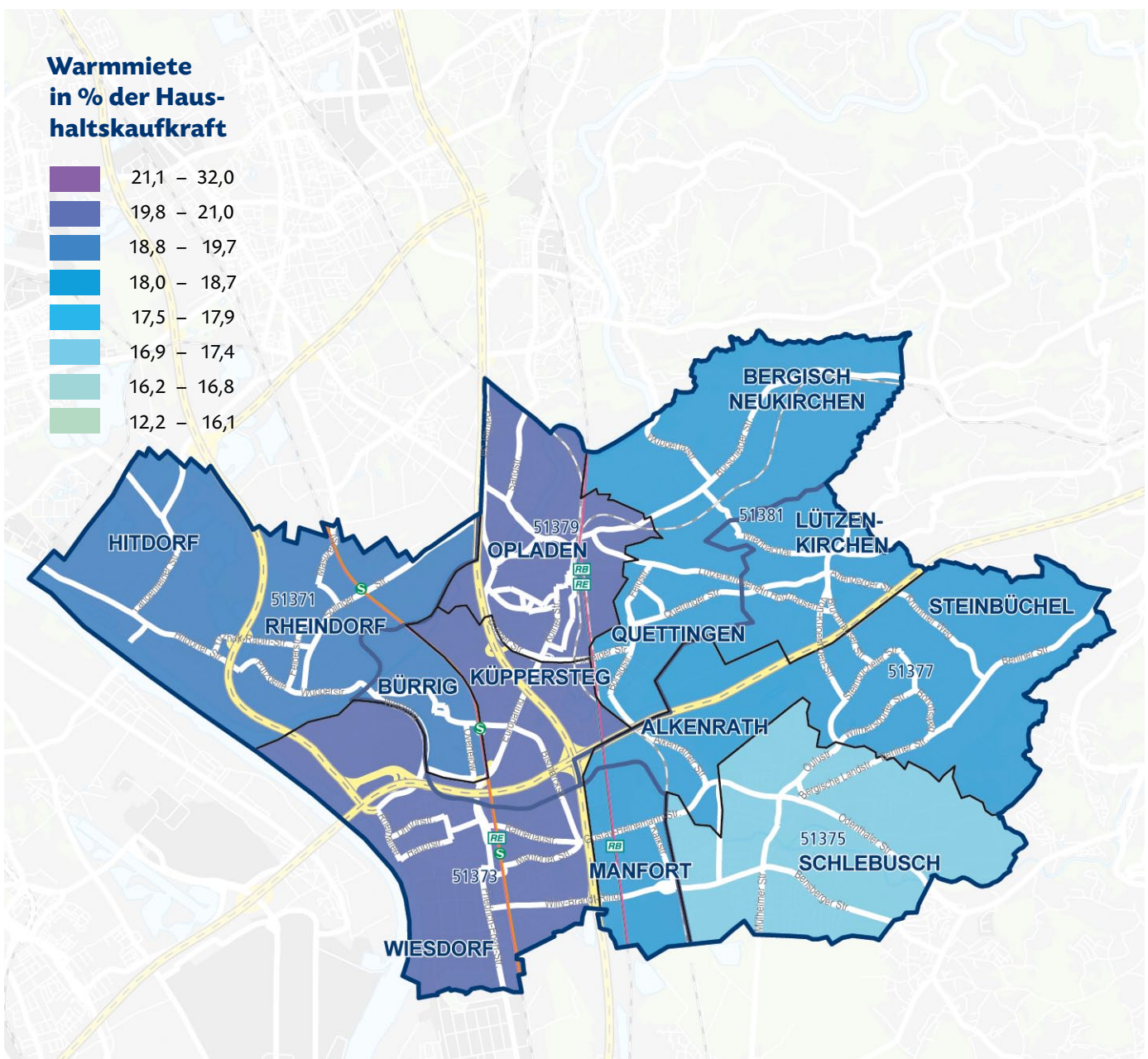
ten über alle Lagen und Qualitätsklassen um 0,8 Prozent auf durchschnittlich 6,44 Euro pro Quadratmeter und Monat. Im Vergleich zu Düsseldorf (8 Euro) und Köln (8,28 Euro) war dies ein günstiger Wert. Gemessen an den Miethöhen der übrigen kleinen Städte und Kreise Nordrhein-Westfalens fiel das Preisniveau in Leverkusen jedoch verhältnismäßig hoch aus. Nur in sechs der 41 kleineren Wohnungsmarkregionen wurden für eine Durchschnittswohnung mehr als 6 Euro pro Quadratmeter und Monat verlangt. Auffällig ist, dass die inserierten Mieten sowohl im unteren als auch oberen Marktsegment stärker gestiegen sind als im Durchschnitt. Für einfache Wohnungen wurden 2010 Quadratmeterpreise von 4,94 Euro verlangt und damit 4 Prozent mehr als im Jahr 2009. Im oberen Segment stiegen die Angebotsmieten in Leverkusen um 2,2 Prozent auf 8,98 Euro pro Quadratmeter und Monat. Das hohe Preisniveau schlägt sich in der monatlichen Gesamtbelastung der Leverkusener Haushalte nieder. Von der hohen monatlichen Haushaltskaufkraft, die zwischen 3.352 Euro im Postleitzahlbezirk 51379 (Opladen) und 3.961 Euro im Bezirk 51375 (Schlebusch, Rheindorf, Waldsiedlung) liegt, fließt ein vergleichsweise hoher Anteil in die Wohnkosten. Die höchste Belastung tragen dabei Haushalte in den Postleitzahlgebieten 51379 (Opladen) und 51373 (Opladen, Wiesdorf, Küppersteg), in denen knapp 14 Prozent des Monatsnettos für die Kaltmiete bzw. 20,1 Prozent für die Warmmiete aufgebracht werden müssen.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	2,5	2,8	2,8	2,2	2,0	1,8
Wohnungsbaugenehmigungen	363	206	431	289	287	216
Wohnungsbaufertigstellungen	423	211	274	937	310	325
Wohnungsbestand gesamt	76.163	76.351	76.587	77.469	77.769	78.079
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	68,9	68,9	68,8	68,6	68,5	68,4

Quelle: Techem-empirica (Leerstand), Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment in €/m ² /Monat	Kaltmiete Median in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment in €/m ² /Monat	Leerstand 2009 in % ¹⁾	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
51371	613	4,68	6,47	9,00	1,9	69	449	657	3.473	12,9	18,9
51373	691	5,29	6,50	9,17	2,0	71	464	679	3.371	13,8	20,1
51375	748	5,22	6,82	9,39	0,6	70	479	690	3.961	12,1	17,4
51377	571	4,70	5,89	7,86	1,8	72	421	636	3.401	12,4	18,7
51379	980	5,20	6,49	8,49	2,6	71	460	672	3.352	13,7	20,1
51381	845	4,74	6,39	8,98	1,6	72	459	675	3.751	12,2	18,0
Ø	4.448 ³⁾	4,94	6,44	8,98	1,8	71	457	670	3.557	12,8	18,8
Ø NRW	378.959 ³⁾	4,13	5,76	10,00	3,6	71	408	621	3.463	11,8	17,9

1) [Fallzahl bedingt aussagefähig] 2) enthält 3,00 € Betriebskosten/m² (DMB-Betriebskostenspiegel 2010) 3) Summe der Angebote
Quelle: CB Richard Ellis; Datengrundlage: IDN Immodaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraftdaten), Techem-empirica (Leerstand)



Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

51371 Wiesdorf, Rheindorf, Hitdorf, Bürrig, **51373** Opladen, Wiesdorf, Küppersteg, **51375** Schlebusch, Rheindorf, Waldsiedlung, **51377** Steinbüchel, Manfort, Alkenrath, **51379** Opladen, **51381** Lützenkirchen, Bergisch Neukirchen, Quettingen

QUELLENVERZEICHNIS

Statistisches Bundesamt

Bundesagentur für Arbeit

Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen

Die Gutachterausschüsse der kreisfreien Städte und Landkreise in Nordrhein-Westfalen

IDN ImmoDaten

GfK GeoMarketing GmbH

http://www.boris.nrw.de/borisplus//data/GMB/GMB_111_2011_frei.pdf

http://www.kreis-dueren.de/aktuelles/presse/presse_kat.php?pm=/aktuelles/presse/wirtschaft/155010100000029321.php

<http://www.kreis-coesfeld.de/fileadmin/ZfA/downloads/zfa-bericht-2011-05.pdf>

<http://www.hohenbuschei.de/>

<http://www.it.nrw.de/>

<http://www.duesseldorf.de/statistik/stadtforschung/sachthemen/bevoelkerung.shtml>

Jahresstatistik Stadt Münster, 2009, http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/pdf/Jahres-Statistik_2009.pdf

Jahresstatistik Stadt Münster, 2010, http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/pdf/Jahres-Statistik_2010_Bevoelkerung.pdf

http://www.oberbergischer-kreis.de/imperia/md/content/cms200/demographie/zahlen_daten_fakten_2010_2.pdf

<http://www.wirtschaftsstandort-oberberg.de>

http://www.muelheim-business.de/cms/softwaregames_bildet_den_leuchtturm_der_kreativwirtschaft_in_muelheim1.html

http://www.kreis-lippe.de/Konzern_Kreis_Lippe/Fachbereich_Vermessung_Kataster/Fachgebiet53/Documents/Flyer_2011.pdf

http://www.kreis-olpe.de/standard/page.sys/details/eintrag_id=1807/content_id=1147/156.htm

GLOSSAR

Scoring: Rangfolge der 54 Landkreise und kreisfreien Städte Nordrhein-Westfalens sowie der elf weiteren einwohnerstärksten Städte Deutschlands nach ihrer Immobilienmarktattraktivität

Bevölkerungsprognose: Vorausberechnung der Bevölkerungszahl durch das Statistische Bundesamt. Basis dieser Modellrechnung sind die Annahmen zur Entwicklung von Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung und Außenwanderungssaldo.

Haushaltskaufkraft: Das in privaten Haushalten verfügbare Einkommen aus selbständiger und unselbständiger Arbeit inklusive Transferleistungen (Arbeitslosen-, Kindergeld, Familienbeihilfe, Pensionen, Renten, BAföG, Einkommen aus Kapitalerträgen, aus Land- und Forstwirtschaft, aus Vermietung und Verpachtung etc.). Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

Haushaltsprognose: Vorausberechnung der Haushaltszahl durch das Statistische Bundesamt. Basis dieser Modellrechnung sind die Angaben des Mikrozensus zur Entwicklung der Privathaushalte in den Jahren 1991 bis 2009. Berücksichtigt werden die Ergebnisse der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.

Kaufkraftkennziffer: Kaufkraftniveau des Kreises oder der Stadt pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt (Deutschland = 100). Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

Vervielfältiger: Kaufpreis (exklusive Erwerbsnebenkosten)/Bruttomietetrug (vor Abzug der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten)

Median: Der Wert, der eine Stichprobe in zwei gleich große Wertintervalle teilt. Unterhalb wie oberhalb des Medians liegen somit jeweils 50 Prozent der Stichprobenwerte.

Unteres Marktsegment: Das Segment, das die günstigsten 10 Prozent der Wohnungsangebote der gesamten Stichprobe umfasst

Oberes Marktsegment: Das Segment, das die teuersten 10 Prozent der Wohnungsangebote der gesamten Stichprobe umfasst

Gesamtes Marktsegment: Sämtliche über IDN Immodaten erfasste Wohnungsangebote im Bezugszeitraum, bereinigt um Doppelungen

Preisspanne mittleres Marktsegment: Spanne der Angebotsmieten, in der 80 Prozent der erfassten Angebote liegen

Wohnkostenbelastung: Anteil der monatlichen Kaufkraft eines Haushaltes, der für die Kalt- bzw. Warmmiete aufgebracht werden muss. Berechnung: Wohnkosten (kalt bzw. warm) x 100/monatliche Haushaltskaufkraft

Leerstandsquote: Der Anteil des marktaktiven Wohnungsbestandes im Geschosswohnungsbau, für den keine Miete gezahlt wird, am entsprechenden Gesamtbestand. empirica berechnet den Leerstand anhand der Abrechnung von Betriebskosten durch Techem

Wohnungsbaugenehmigungen: Genehmigte Baumaßnahmen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden inklusive Maßnahmen im Bestand. Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen

Wohnungsbaufertigstellungen: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden inklusive Maßnahmen im Bestand. Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen

Wohnungsbestand: Gesamtzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

IDN Immodaten: Deutschlandweite Datenbank zu Miet- und Kaufangeboten, in die monatlich rund 1,8 Mio. Wohnungsanzeigen aus mehr als 100 Quellen einfließen

Wohnkosten (kalt): durchschnittliche Wohnungsgröße x Kaltmiete pro Quadratmeter (Median)

Wohnkosten (warm): durchschnittliche Wohnungsgröße x (Kaltmiete pro Quadratmeter (Median) + 3 Euro Betriebskosten)

IMPRESSUM

Herausgeber:

LEG Management GmbH

Roßstraße 120

40476 Düsseldorf

Tel. 0211 / 45 68-329

Fax 0211 / 45 68-300

jens.schoenhorst@leg-nrw.de

www.leg-nrw.de (hier auch Download von Teilen des LEG-Wohnungsmarktreports NRW)

Redaktion:

Jens Schönhorst (V. i. S. d. P.),

Miriam Beul-Ramacher

Marktdaten:

Dr. Henrik Baumunk, Michael Schlatterer MRICS, Kristina Kröger

(Residential Valuation, CB Richard Ellis GmbH)

Grafik/Layout:

Storkan Informationsdesign

Umschlag: Gornig Design

Wohnkostenkarten:

Baumgardt Consultants, Gesellschaft für Marketing und Kommunikation bR

Fotos:

Umschlag: Max Hampel, Düsseldorf (Montage: Gornig Design);

Seite 1: Ansgar M. van Treeck, Düsseldorf

Konzeption und Projektmanagement:

Katja Binnyus, Thomas Rücker (RUECKERCONSULT GmbH)

HAFTUNGSAUSSCHLUSS 2011 LEG/CB Richard Ellis

Die in diesem Marktbericht verwendeten Informationen basieren auf öffentlich zugänglichen (ggf. nur gegen Honorar erhältlichen) Quellen. Obwohl wir von der Richtigkeit der verwendeten Daten ausgehen, weisen wir darauf hin, dass wir diese im Einzelfall nicht nachgeprüft haben und dafür keine Gewähr übernehmen, ausgenommen bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Es ist die Verantwortlichkeit des Lesers, die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen zu prüfen.

Die weitere Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der im Marktbericht verwendeten Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der LEG und von CB Richard Ellis.